Das Recht der Kündigung im Hinblick auf die Praxis der Mieteinigungsämter.

Auszug
aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

BIBLIOTHEEK RIJKS UNIV. LEIDEN

vorgelegt von

Bruno Kummert.

Berlin 1921.
Druck Wallmann's Verlag und Buchdruckerei G. m. b. H.

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.
Berichterstatter: **Professor Dr. Bruck.**

Vertragsfreiheit und das soziale Moment, d. h. der Schutz im Recht für den wirtschaftlich Schwächeren, die beiden Hauptprinzipien, die unser gesamtes bürgerliches Recht beherrschen, finden sich in besonderem Maße in den Vorschriften über die Miete, bei der ja die wirtschaftliche Macht zumeist besonders einschneidend wirken kann, verwirklicht. Handelt es sich doch hier um ein Gebiet, auf dem die Interessen großer Bevölkerungsschichten aufs schärfste miteinander kollidieren. Hat nun schon das Gesetz selbst diesem sozialen Problem nach Möglichkeit Rechnung getragen, so wird dennoch vieles bei Streitigkeiten, die sich aus diesen Interessengegensätzen ergeben, der Rechtsfindung des Richters überlassen bleiben müssen, um, soweit es die festen Normen des Gesetzes zulassen, sozial ausgleichend zu wirken. Diese Gesichtspunkte müssen daher bei der Kündigung der Miete besondere Berücksichtigung finden, wenn man auch nur etwas der wirtschaftlichen und sozialen Bedeutung dieses Rechtsinstitutes gerecht werden will. Und dies im besonderen Maße bei einer Betrachtung des Rechts der Kündigung, wie es sich auf Grund der sog. Mieterschutzverordnungen, dieser segensreichen Schöpfung auf dem Gebiete des Mietsrechts, hervorgebracht durch die schwierigen Verhältnisse des Krieges, herausgebildet hatte.

Die Abhandlung bespricht nun zuerst die Kündigung im allgemeinen, sodann die Kündigung bei der Wohnungsmiete im besonderen und geht sodann auf das Kündigungsrecht der Mieterschutzverordnung ein. — Bei der Erörterung des Begriffs der Kündigung wird die vom R. G. aufgestellte Definition (vergl. Bd. 26, S. 191) bevorzugt. Es wird dann auf die Form, Inhalt und Wirkung der Kündigung eingegangen und dabei besonders ihre Bedingungsfeindlichkeit hervorgehoben, dabei aber insbesondere die Zulässigkeit der Hinzufügung einer Potestativbedingung in Uebereinstimmung mit dem R. G. und der herrschenden Meinung betont. Bei der Behandlung der Frage über Wirksamwerden, Annahme und Widerruf der Kündigung wird im allgemeinen auf die Bestimmungen des allg. Teils des B. G. B. verwiesen. Nur bei der Frage, wer kann und wem kann man kündigen, wird auf die teilweise von Theorie und Praxis bestrittene Wirksamkeit einer Kündigung durch den negotiorum gestor näher eingegangen und diese unter Hinweis auf das Fehlen des wesentlichen Erfordernisses der Bestimmtheit abgelehnt. In einem besonderen Kapitel wird auf die Notwendigkeit der Abgrenzung der Kündigung von ähnlichen Rechtsinstituten hingewiesen.

Die Besprechung der Kündigung bei der Wohnungsmiete folgt der üblichen Scheidung in das ordentliche und außerordentliche Kündigungsrecht. Das außerordentliche Kündigungsrecht ist wiederum in das vorzeitige und das außerordentliche i. e. S. oder fristlose geschieden worden. Als besondere Fälle des vorzeitigen

Kündigungsrechtes sind im einzelnen die §§ 567, 569 B. G. B. und § 19 K. O., die beiden Vertragsteilen ein Kündigungsrecht gewähren, näher beleuchtet, ferner die §§ 549, 570 B. G. B., die nur ein einseitiges Kündigungsrecht gewähren, untersucht worden. Bei der fristlosen Kündigung wurden zuerst die Befugnisse des Mieters, also die Fälle der §§ 542, 544 B. G. B., sodann die Rechte des Vermieters, die das B. G. B. in den §§ 553, 554 geregelt hat, besprochen. Es ist hierbei stets darauf Wert gelegt worden, einmal auf das Bestreben des Gesetzgebers dem sozialen Gedanken im weitesten Maße Geltung zu verschaffen und damit dem Mieter, als dem zumeist wirtschaftlich Schwächeren, seinen besonderen Schutz angedeihen zu lassen, hinzuweisen. Es ist aber andererseits auch betont worden, daß dieser Schutz nicht einseitig auf Kosten des Vermieters geschehen ist.

Trotzdem war das bisher geltende Recht nicht geeignet, infolge der durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse, dem Mieter in den Fällen zu helfen, in die er durch die Notstände der Zeit geraten war. Er war nach dem B. G. B. einer Kündigung des Vermieters gegenüber machtlos, soweit nicht das Gesetz oder ein Vertrag dem entgegenstand. Hier sollten die bekannten, vom Bundesrat erlassenen Verordnungen eingreifen, die das Kündigungsrecht des Vermieters von gewissen Voraussetzungen, deren Nachprüfung den sog. E.-A. übertragen wurde, abhängig machten und damit wesentlich zugunsten des Mieters beschränkten. Die erste V. O. wurde bereits im Dezember 1914 erlassen, doch erwies sie sich in der Praxis als durchaus unzureichend, da sie den E.-A. lediglich eine vermittelnde Tätigkeit zuwies. Schon erheblich weiter gingen die Befugnisse des E,-A. auf Grund einer neuerlichen V. O. des Bundesrates vom 26. Juli 1917, wonach das E.-A. auf Anrufen eines Mieters über die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters nach „billigem Ermessen" entscheiden konnte und somit zu einer richterlichen Behörde wurde. Doch erwies sich auch diese V. O. als unvollkommen und lückenhaft. Erst die V. O. vom 23. September 1918 mit den Änderungen vom $\frac{22.\ 6.\ 19}{11.\ 5.\ 20.}$ konnte den tatsächlichen Bedürfnissen genügen. Sie enthält die allein jetzt maßgebenden Bestimmungen auf dem Gebiete des Mietrechts, vor allem also des Kündigungsrechts, und hat das E.-A. zu einem unentbehrlichen Faktor bei der Anwendung ihrer Bestimmungen erhoben. Es ist in der Abhandlung jedoch darauf hingewiesen, daß das E.-A. nicht lediglich Kündigungsgericht geworden ist, sondern daß ihm durch die V. O. vom 23. 9. 18 und einigen anderen Verordnungen eine Reihe weiterer Befugnisse eingeräumt wurden. Bei dem notwendigen Überblick über die Entwicklung dieses Mietnotrechtes ist im Zusammenhang die auch interessante Frage nach dem Charakter des E.-A. — ob Sondergericht oder Verwaltungsbehörde — unter Zugrundelegung der von Bornhak vertretenen Meinung dahin entschieden worden, daß das E.-A. als ein Sondergericht anzusehen ist. Was das Anwendungsgebiet der V. O. vom 23. 9. 18 anbelangt, so fallen darunter selbstverständlich entsprechend ihrem Sinn und Zweck nur Mietverhältnisse von Grundstücken oder Teilen eines solchen. Sie kann daher z. B. auf Pachtverhältnisse keine Anwendung finden.

Das Kündigungsrecht ist in der V. O. nun in den §§ 2 und 6 geregelt. Es ist dabei darauf hinzuweisen, daß das Kündigungsrecht des Mieters durch die V. O. unberührt bleibt, sie hat nur zum Schutze desselben („Mieterschutzverordnung") das Kündigungsrecht des Vermieters in gewissem Umfange eingeschränkt. Nach § 2 kann das E.-A. auf Anrufen des Mieters über die Wirksamkeit einer Kündigung

des Vermieters entscheiden. Theorie und Praxis sind sich heute einig darüber, daß das E.-A. für alle Kündigungen, nicht blos für solche zum Zwecke der Mietsteigerung, wie anfänglich angenommen, für ordentliche sowie außerordentliche zuständig ist. Unter Kündigung versteht die V. O. jede Ausübung eines Kündigungsrechts. Die Streitfrage, ob das E.-A. nur die wirtschaftliche, oder auch die rechtliche Seite der Kündigung zu prüfen habe, wird in Übereinstimmung mit der jetzt herrschenden Ansicht dahin erledigt, daß es im Ermessen des E.-A. steht, sowohl die wirtschaftliche als auch erforderlichenfalls die rechtliche Seite zu prüfen. — Eine weitere erhebliche Einschränkung hat das Kündigungsrecht des Vermieters durch die Vorschrift des § 6, wonach der Vermieter zur wirksamen Ausübung der Kündigung der vorherigen Genehmigung des E.-A. bedarf, erfahren. Allerdings gilt § 6 nur für sog. Notstandsbezirke, d. h. lediglich für solche Bezirke, in denen ein besonders fühlbarer Wohnungsmangel herrscht. Eine Kündigung ist hier also unheilbar unwirksam, wenn der Vermieter nicht vorher die Zustimmung des E.-A. erwirkt hat. Auch § 6 bezieht sich auf alle Kündigungen, es gelten im allgemeinen dieselben Normen wie bei § 2.

Über einen Antrag des Mieters nach § 2 oder einen solchen des Vermieters gemäß § 6 entscheidet nun das E.-A. nach „billigem Ermessen" (vgl. § 7 V. O.). Dies ist der Kernpunkt des ganzen Mieterschutzes, des geltenden Mietrechtes überhaupt. Das E.-A. hat also in jedem Einzelfall nach dessen besonderen Verhältnissen, sowie unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen zu entscheiden. Das darf jedoch nicht dazu führen, daß das „billige" Ermessen etwa zum „freien" Ermessen und damit zur Willkür wird. Es darf ferner das „billige Ermessen" sich nicht ohne weiteres dem Mieter zuneigen. „Der Ausdruck „Verordnung zum Schutze der Mieter" darf nicht dahin gedeutet werden, als liege es im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen, stets Entscheidungen zugunsten des Mieters herbeizuführen."

Nur unter diesen Gesichtspunkten wird die Mieterschutzverordnung ihrem eigentlichen hohen Zwecke, Härten, die das Mietrecht, besonders in bezug auf die Kündigung, für den Mieter in sich barg, auszugleichen, gerecht werden, und die E.-A. zum Wohle des Ganzen wirken können!